CONTRATO DE ADMINISTRACION DE INMUEBLE

Entre los suscritos a saber, por una parte, Unir Destinos Viajes y Turismo, UNTUR'D S.A.S., registrada en Cámara de Comercio de Casanare, bajo el No.73883 del 02 de junio de 2009; identificada con Nit. 900.292.143-1; representada legalmente por LUIS CARLOS BENAVIDES RODRÍGUEZ, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado en la ciudad de Yopal, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.343.58 de Villavicencio, quien para efectos del presente contrato se denomina el ADMINISTRADOR y por la otra: FREDY AUGUSTO ROMERO ÁVILA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Santa Rosalia, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.340711 de Villavicencio; HARVEY MAURICIO BENAVIDES RODRIGUEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No.80.136.824 de Bogotá; FRACNI ACENEDT ROMERO AVILA, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Santa Rosalía, identificada con la cédula de ciudadanía No.40.385.386 de Villavicencio quien obra en nombre propio y en representación de MARIA FERNANDA GALINDO LUGO, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No.53.178.364 de Bogotá quien otorga poder especial, amplio y suficiente ante la Notaría 60 de Bogotá, a FRACNI ACENEDT ROMERO AVILA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.40.385.386 de Villavicencio, para que en su nombre y representación firme y realice negociación sobre los derechos que tiene en este inmueble objeto de este contrato y quienes en adelante se denominan EL CONSIGNANTE. hábiles las partes para contratar y obligarse civilmente, se ha celebrado el CONTRATO DE ADMINISTRACION del bien inmueble que a continuación se expresa, de acuerdo con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** OBJETO. EL CONSIGNANTE entrega al ADMINISTRADOR, para que éste administre en arrendamiento por cuenta y riesgo del CONSIGNANTE, el inmueble casa de habitación acondicionada como La Posada Llanera (hotel) con 10 habitaciones y un local comercial situado en la siguiente dirección: Carrera 7 No. 4-19 del barrio centro de Santa Rosalia, adquirido según escritura pública No.004 del 31 de enero de 2018 de la Notaría Única de Santa Rosalía, que se anexan con Matrícula Inmobiliaria No. 540-769 y Cédula Catastral No. 01 00 0016 0014 000 001 001, cuyos linderos constan en la escritura pública No.004 del 31 de enero de 2018 de la Notaría Única de Santa Rosalía. El inmueble cuenta además con los siguientes servicios públicos básicos de agua, luz, internet y TV cable. **SEGUNDA:** FACULTADES DEL ADMINISTRADOR - EL CONSIGNANTE faculta AL ADMINISTRADOR, para que en su nombre y representación tramite y ejecute los asuntos que a continuación se enumeran así: **a)** administrar la actividad de hospedaje en las habitaciones que tiene el inmueble objeto de este contrato y promover el arriendo del local con que cuenta el inmueble. **b)** Escoger a los arrendatarios, que a criterios de EL ADMINISTRADOR reúnan los requisitos exigidos por este, para calificar como arrendatario del inmueble. **c)** Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos bajo las garantías que a juicio del ADMINISTRADOR sean oportunas. **d)** Recibir los arrendamientos y demás pagos a cargo de los arrendatarios. **e)** Arrendar el local y las habitaciones por el precio acordado con EL PROPIETARIO, teniendo en cuenta la calidad, ubicación del inmueble y las leyes vigentes en materia de arrendamiento, procurando el mejor beneficio para los propietarios. **f)** Otorgar autorizaciones a los arrendatarios para traslado o instalaciones de líneas de servicio telefónico, internet al inmueble. **g)** Efectuar con previa autorización DEL CONSIGNANTE todas aquellas reparaciones locativas que legalmente correspondan a EL PROPIETARIO para la conservación del inmueble y faciliten su arrendamiento o las que estén encaminadas a satisfacer el goce pleno del inmueble, así

Scanned with CamScanner

como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades; para el cuidado y mantenimiento del inmueble una aseadora, la cual será contratada a nombre y bajo la única y exclusiva responsabilidad de EL CONSIGNANTE, el cual tendrá la calidad de empleador y, como consecuencia, son de su cargo los salarios, las prestaciones sociales y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales. **h)** Pagar con cargo al CONSIGNANTE los servicios de agua, luz, e internet y aseo; Igualmente podrá pagar impuestos, previa autorización de EL CONSIGNANTE. **i)** Dar por terminado antes del vencimiento, por justa causa, el contrato de arriendo que se haya suscrito sobre el inmueble, e iniciar las acciones legales. **j)** Descontar inmediatamente de los correspondientes cánones de arrendamiento que reciba, el valor de la comisión causado, además de los gastos y costos en que incurra EL ADMINISTRADOR por causa de la gestión que adelante, exceptuando los de comercialización del inmueble, así como también a descontar el valor pagado por los servicios públicos, reparaciones locativas, impuestos, y demás, que demande el inmueble y que EL ADMINISTRADOR haya asumido por autorización de EL CONSIGNANTE. **k)** Poder: en común acuerdo con el CONSIGNANTE otorgar poder a un abogado para que inicie cualquier proceso judicial, administrativo o extrajudicial relacionado con el inmueble, e incluso para que eleven derechos de petición y cualquier tipo de recurso, en aras de defender los intereses del propietario y del bien. **PARAGRAFO:** Si por cualquier circunstancia resultare algún saldo a favor de EL ADMINISTRADOR, por causa de su gestión, dicho valor será pagado por EL CONSIGNANTE a EL ADMINISTRADOR previa presentación de la cuenta de cobro. **TERCERA:** TERMINO DEL CONTRATO: El presente contrato tendrá una duración de (12) doce meses y una vez realizado algún arriendo, se supeditará su iniciación, terminación y prórroga, al contrato suscrito con los arrendatarios. Es decir que mientras se conserve el mismo arrendatario, este contrato será vigente y no se podrá dar por terminado el mismo. Vencido este término si alguna de las dos partes no lo da por terminado mediante aviso escrito, con treinta (30) días de anticipación, se entenderá prorrogado por igual período. No obstante, las partes podrán darlo por terminado en cualquier tiempo y de común acuerdo, siempre y cuando el inmueble no esté arrendado, notificando a la otra parte (arrendatario) su decisión por escrito y con sesenta (60) días de antelación, y de manera unilateral bajo causa justificada. **a)** Si estuvieren contratos de arrendamiento vigente, y EL CONSIGNANTE deseare terminarlo, pagará a EL ADMINISTRADOR la comisión a que haya lugar. **b)** Si EL ADMINISTRADOR lo diera por terminado, una vez haya notificado a EL PROPIETARIO y vencido el término del contrato o su prórroga, cesarán sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después de haber manifestado su deseo de terminar el contrato. **CUARTA:** FIJACIÓN DE CANON Y FORMA DE PAGO. El precio acordado con EL CONSIGNANTE, por el cual se arrienda el inmueble será de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS m/c ($3.600.000) pagados personalmente a EL CONSIGNANTE dentro de los diez (10) primeros días de cada mes y EL CONSIGNANTE, pagará al ADMINISTRADOR (A) por sus servicios una comisión equivalente al diez por ciento (10%) del canon de arrendamiento. **QUINTA:** DEDUCIÓN MENSUAL: EL CONSIGNANTE autoriza en forma expresa al ADMINISTRADOR (A), deducir mensualmente del monto total de los arrendamientos, la comisión estipulada, y de los gastos en que incurriere en el desempeño de este contrato, tales como: Impuestos, servicios de energía, acueducto, T.V. Cable y aseadora. **SEXTA:** INFORME MENSUAL: EL ADMINISTRADOR (A), presentará por escrito un informe a EL CONSIIGNANTE de la actividad objeto de este contrato y pagará al CONSIGNANTE mensualmente los arrendamientos recibidos en el mes inmediatamente anterior, así como descontados los gastos que hubieren efectuado en el mismo periodo. De no formulase observaciones dentro del mes siguiente, se entenderá aprobada por este. **SEPTIMA:** SALDO LIQUIDO: El ADMINISTRADOR entregara al CONSIGNANTE el saldo liquido proveniente de los arrendamientos, hechas las deducciones y cargos antes relacionados,

Scanned with CamScanner

dentro de los diez (10) primeros días del mes calendario inmediatamente siguiente a aquel en que se hubieren causado los arrendamientos siempre y cuando el inmueble estuviere ocupado. **OCTAVA:** OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: EL CONSIGNANTE faculta al ADMINISTRADOR para: **a)**. Celebrar los contratos de arrendamientos respectivos, bajo las garantías que sean oportunas a su juicio. **b)**. cobrar a los arrendatarios el valor de los arrendamientos y realizar la entrega y/o consignación a el CONSIGNANTE mensualmente o, seguir las instrucciones que éste le de sobre el particular, previa deducción de la comisión que corresponde a el ADMINISTRADOR y de los gastos que éste haya efectuado por cuenta de el CONSIGNANTE. **c)** Efectuar por cuenta del propietario las reparaciones locativas que el ADMINISTRADOR considere conveniente para la conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento previa comunicación y autorización del propietario y/o las contempladas en el artículo 1982 del Código Civil. **d)**. Pagar los impuestos prediales o municipales que graven el bien con autorización del CONSIGNANTE. **e)**. Cancelar por cuenta del PROPIETARIO los servicios de energía, acueducto, TV cable y demás gastos cuando no correspondan al arrendatario. **f)**.- Rendir cada mes al CONSIGNANTE una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos así como los gastos que efectúe durante el mismo período. **g)**.- Hacer entrega del inmueble a los arrendatarios con inventario de dotaciones y estado general del mismo. **NOVENA:** OBLIGACIONES DEL CONSIGNANTE: **a)**.- En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de aseadora, el CONSIGNANTE autoriza expresamente a el ADMINISTRADOR, para que los contrate a nombre y bajo la única responsabilidad de el CONSIGNANTE, quién tendrá la calidad de patrono y en consecuencia son de su cargo todos los salarios, prestaciones sociales y demás obligaciones que tenga su fuente en esas relación laboral. **b)**.- El CONSIGNANTE se compromete a pagar a El ADMINISTRADOR, una comisión del 10% más el IVA, además reconocerá el valor de las estampillas y demás descuentos que se efectúen sobre el canon cuando el arrendatario sea una entidad oficial, para lo cual el administrador podrá descontar del valor total del arrendamiento de cada mes. **c)**. Rembolsar a el ADMINISTRADOR el valor de los gastos en que ésta incurre por negligencia, renuencia, mora o falta de decisión de el CONSIGNANTE en el mantenimiento del inmueble en buenas condiciones de habitabilidad. **d)**. En caso de propuesta de enajenación o venta del inmueble las partes concertarán el proceso para la terminación del contrato de administración del inmueble, **e)**. Asumir el costo de los gastos judiciales de cobranza y de restitución del inmueble, cuando la escogencia del arrendatario haya sido de su criterio y voluntad o en su defecto el abogado cobrará estos honorarios al inquilino o deudores solidarios a la culminación del negocio. **f)** Fijar el valor del arrendamiento y respetar éste durante el término que fije la ley. **g)**.- Respetar las políticas de incremento del arrendamiento que fije el ADMINISTRADOR, las cuales se basan en los ajustes autorizados por la ley, la justicia y la equidad. o.- Abstenerse de ejecutar actos o convenios con los arrendatarios, sin el previo acuerdo o aceptación del ADMINSTRADOR. **h)**. En caso de no poder reclamar personalmente el valor del arrendamiento, deberá autorizar por escrito a un tercero para recibirlo. **DÉCIMA:** RESTITUCION DE INMUEBLE. Si EL ADMINISTRADOR (A), se viere obligado a iniciar proceso de restitución del inmueble arrendado por cualquier causa que la ley o el contrato de arrendamiento en particular autorice, serán de cargo del ADMINISTRADOR (A) los honorarios que tal gestión demande. Para efectos del pago de los cánones de arrendamiento, en el caso de que el EL ADMINISTRADOR (A) inicie los trámites para un proceso de lanzamiento, se responderá por los cánones hasta que la restitución se realice, ya sea mediante proceso pre-jurídico o extrajudicial, conciliación o en la etapa judicial o mediante sentencia y se restituya el inmueble de manera real al ADMINISTRADOR, sin importar la fecha. Por lo anterior, el CONSIGNANTE desde ya renuncia a reclamar el cumplimiento de la totalidad del tiempo pactado en el contrato, por cuanto la entrega ya se surtió, y por ello, no puede reclamar los cánones dejados de pagar

Scanned with CamScanner

por el arrendatario incumplido. Si la iniciativa para los procesos proviene del CONSIGNANTE, este pagara los correspondientes honorarios siendo de su cargo las costas a que sea condenado a pagar EL ADMINISTRADOR (A) en caso de una eventual pérdida del proceso. También estará a cargo del CONSIGNANTE cualquier indemnización que deba pagarse por su incumplimiento hacia el arrendatario, en las obligaciones nacidas del contrato de arrendamiento. En caso de venta del inmueble, el CONSIGNANTE debe responder ante los inquilinos por el contrato de arrendamiento celebrado, ya sea indemnizándolos, o respetando el contrato hasta su terminación. **DÉCIMA PRIMERA:** MERITO EJECUTIVO. Este contrato presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas entre las partes. Las partes renuncian expresamente a los requerimientos para el pago de las obligaciones derivadas del mismo. **DÉCIMA SEGUNDA:** Si antes de ser arrendado el inmueble (s) materia de este contrato, el CONSIGNANTE decide darlo por terminado, deberá comunicar su decisión AL ADMINISTRADOR (A) por escrito y cancelar además de los gastos en que se haya incurrido de acuerdo a la cláusula SEGUNDA de este documento, una suma equivalente al 10% del valor del canon por el cual se estuviese ofertando el inmueble. **DÉCIMA TERCERA:** EL ADMINISTRADOR No responderá por deterioro que provenga del tiempo y uso legítimo, de fuerza mayor y caso fortuito; o de los daños que sean consecuencia de un delito. **DÉCIMA CUARTA:** RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: EL ADMINISTRADOR (A) : se hará responsable y cancelara los arrendamientos adeudados por los inquilinos, hasta el día en que estos hayan ocupado el inmueble objeto del presente contrato. **PARAGRAFO:** El ADMINISTRADOR (A) no se hace responsable por hurtos, incendios, inundaciones, daños, y/o otros similares, que se presenten en la propiedad, o usos diferentes por terceros u ocupación de hecho. **DÉCIMA QUINTA:** CESIÓN DEL CONTRATO El presente contrato y los derechos y deberes que de él emanen podrán cederse por EL ADMINISTRADOR, previo consentimiento expreso y escrito de EL CONSIGNANTE. En caso de enajenación del inmueble durante la vigencia del presente contrato o de los contratos de arrendamiento celebrados por EL ADMINISTRADOR (A), EL CONSIGNANTE se obliga a imponer al adquirente la obligación de respetar tales contratos hasta su vencimiento. En caso contrario, asumirá el valor de los perjuicios o indemnizaciones que legalmente pueda reclamar el o los arrendatarios al ADMINISTRADOR (A). **DÉCIMA SEXTA:** En el caso que se llegare a presentar abandono del inmueble por parte del inquilino en cualquier momento, EL ADMINISTRADOR (A) procederá inmediatamente a tomar posesión del inmueble, para lo cual se informara al CONSIGNANTE, bien sea para su devolución o para nuevamente colocarlo en arrendamiento. Hasta esta fecha de vigencia del presente contrato. Quedando suspendida por este hecho la responsabilidad de EL ADMINISTRADOR (A) en el pago acordado. **DÉCIMA SEPTIMA:** DERECHOS FISCALES. El valor de los derechos fiscales y demás gastos que cause el otorgamiento del presente contrato de sus prorrogas correrá por cuenta de EL CONSIGNANTE. **DÉCIMA OCTAVA:** FALLECIMIENTO DEL CONSIGNANTE. En caso de muerte del PROPIETARIO, EL ADMINISTRADOR, suspenderá la entrega de los arrendamientos hasta que exista voluntariamente y de común acuerdo entre los herederos la designación de dichos recursos o sea notificado de la escritura pública donde se informe el nuevo propietario, o sentencia judicial que así lo determine. **DÉCIMA NOVENA:** EL CONSIGNANTE manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos o embargos vigentes, entre otros aspectos que limiten para el ADMINISTRADOR (A) un goce debido del mismo. **VIGÉSIMA:** NOTIFICACIÓN. Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales, las partes se notificarán en las siguientes direcciones, así: EL ADMINISTRADOR: en la Carrera 23 No.9-84 barrio El Centro; Email: unirdestinos@hotmail.com. EL CONSIGNANTE: en la Carrera 7 No. 4-19 del barrio centro de Santa Rosalía. En caso de cambio de dirección las partes se comprometen

Scanned with CamScanner

expresamente a informa a la otra el nuevo sitio de notificación... Para constancia de aceptación del contenido del presente contrato.

Las partes libre y voluntariamente lo firman en la ciudad de Santa Rosalía, a los veinte (20) días del mes de enero del año 2025, en dos ejemplares del mismo tenor y valor diligenciados a doble cara, una copia para cada parte.

EL ADMINISTRADOR

LUIS CARLOS BENAVIDES RODRIGUEZ
C.C.No. 17.343.587 de Villavicencio
R/I UNIR DESTINOS VIAJES Y TURISMO

EL CONSIGNANTE

FREDY AUGUSTO ROMERO AVILA
C.C.No.

FRACNI ACENEDT ROMERO AVILA
C.C.No. 40.385.386
En nombre propio y representación de
MARÍA FERNANDA GALINDO LUGO
C.C.No 53.178.264

HARVEY MAURICIO BENAVIDES RODRIGUEZ
C.C.No. 80.136.824 de Bogotá

Scanned with CamScanner